



Curso de Formación

ESTRATEGIAS URBANOS

HACIA LA GESTIÓN METROPOLITANA

Módulo 12 – 10 de Abril de 2018

Panel de Intendencias. Municipio del Pilar

Autor: Arq. Juan Pablo Caputo



Pilar en el AMBA

	Habitantes. (Proyección 2018) *	%	Superficie km2	%
A.M.BA.	16.210.516	100%	3.833	100%
PILAR	363.309	2,3%	355	9,3%

*Fuente: INDEC. "Proyecciones y estimaciones por departamento para el período 2010-2015".

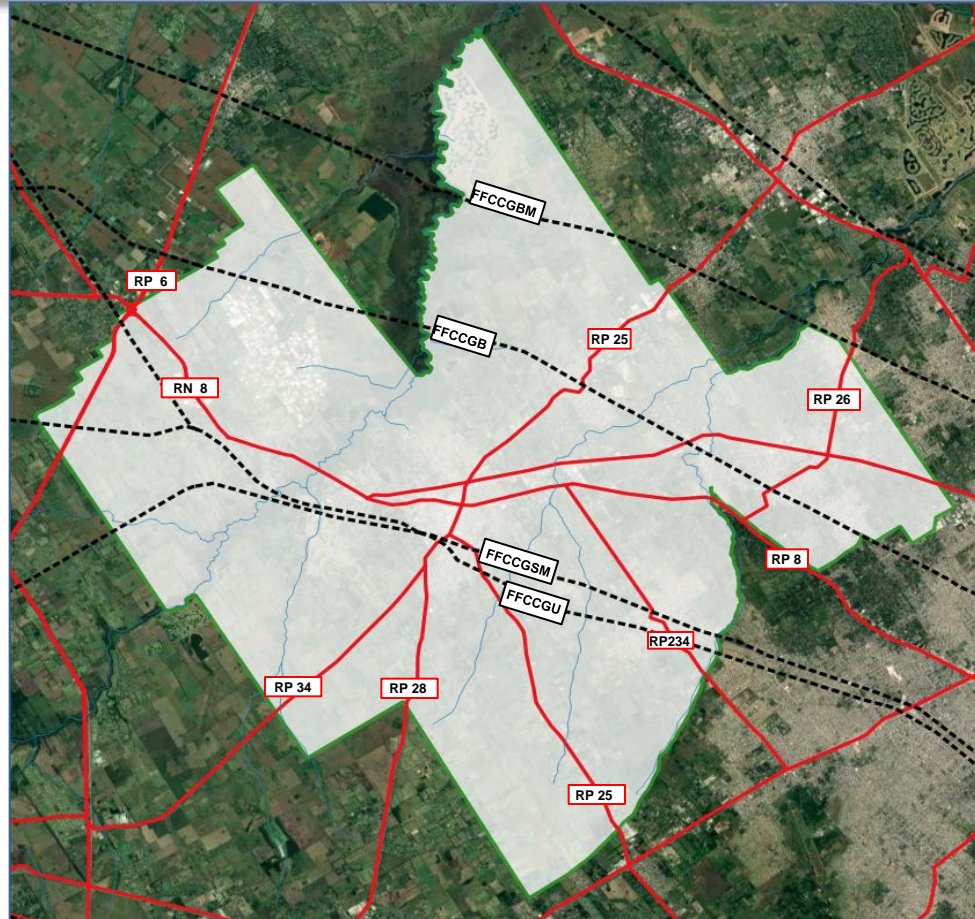
Densidad de población (hab/km2 del AMBA: **11,8 %**

Total de Hogares AMBA: **4.084.507**

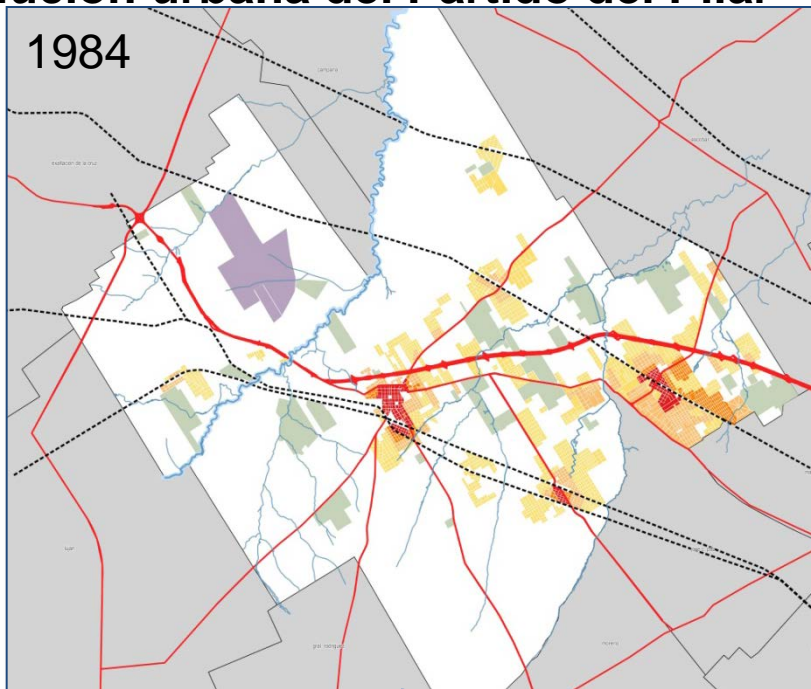
Hogares con Red de Agua corriente en Pilar: **22,5%**

Hogares con Red de Desagües Cloacales en Pilar: **17,4%**

Conectividades



Evolución urbana del Partido del Pilar

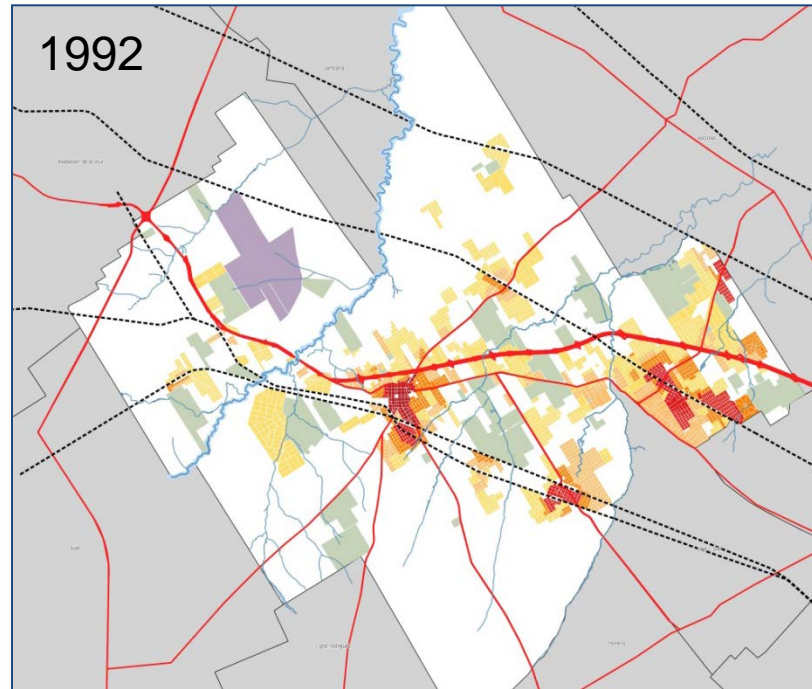


1970 → 47.700 habitantes*

1980 → 84.000 habitantes*

76,10 %

Variación intercensal(1970 - 1980)



1980 → 84.000 habitantes*

1991 → 134.000 habitantes*

59,52 %

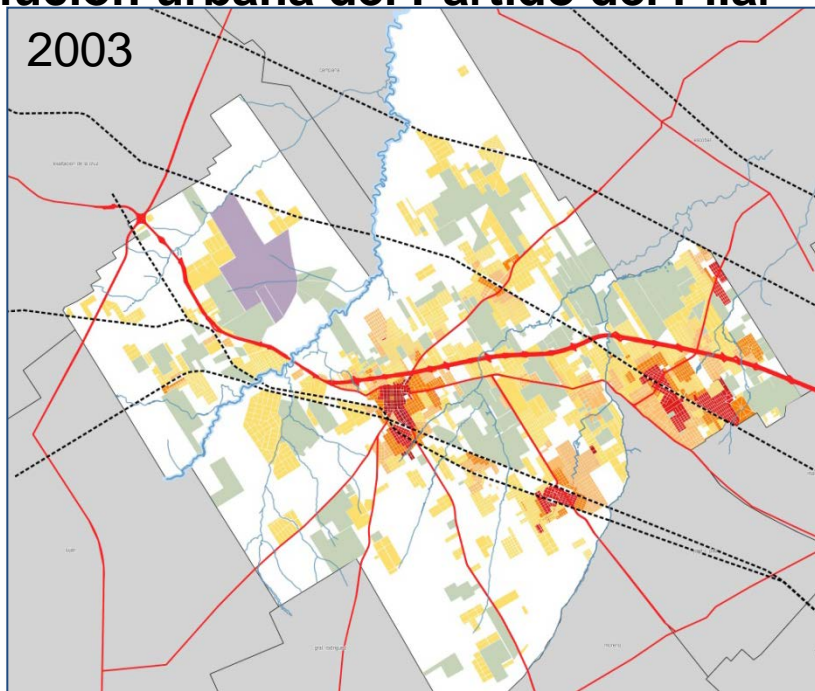
Variación intercensal(1980 - 1990)

*Fuente: INDEC (1970-1980). Censo Nacional de Población y Viviendas.

*Fuente: INDEC (1991). Censo Nacional de Población y Viviendas.



Evolución urbana del Partido del Pilar

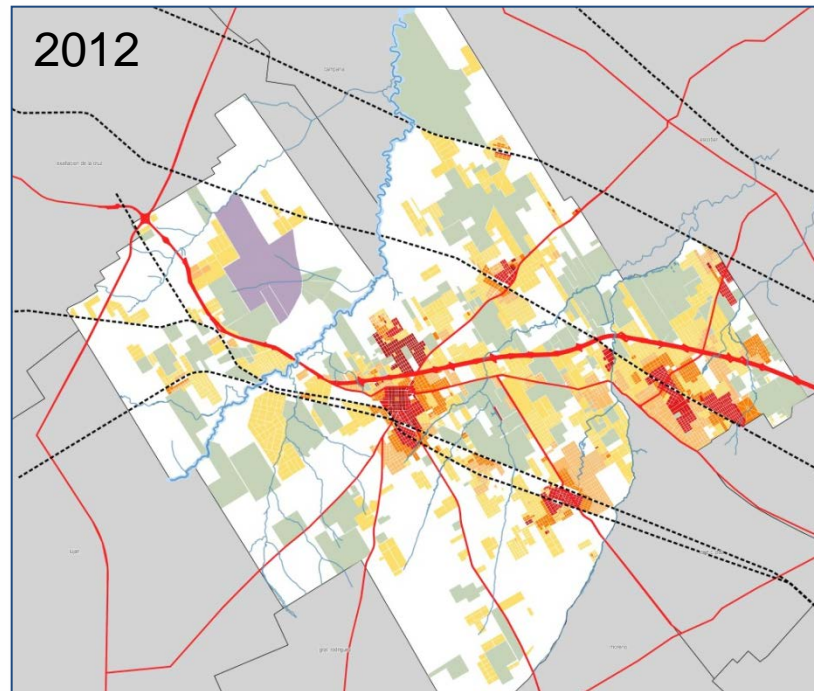


1991 → 134.000 habitantes

2001 → 232.463 habitantes

73,48 %

Variación intercensal(1991 - 2001)



2001 → 232.463 habitantes*

2010 → 299.077 habitantes*

28,66 %

Variación intercensal(2001 - 2010)

*Fuente: INDEC (2001). Censo Nacional de Población y Viviendas.

*Fuente: INDEC (2010). Censo Nacional de Población y Viviendas.



Plan de desarrollo urbano y ambiental



Pilar
Futuro

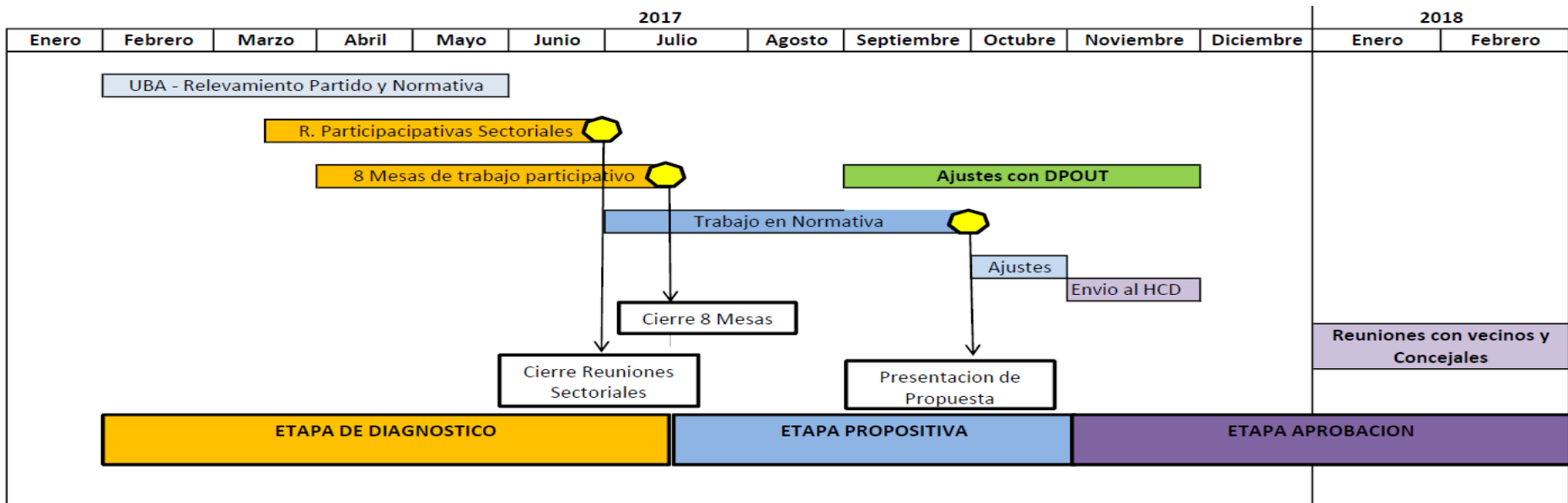


UBA, FADU.
Universidad de Buenos Aires Facultad de Arquitectura,
Diseño y Urbanismo

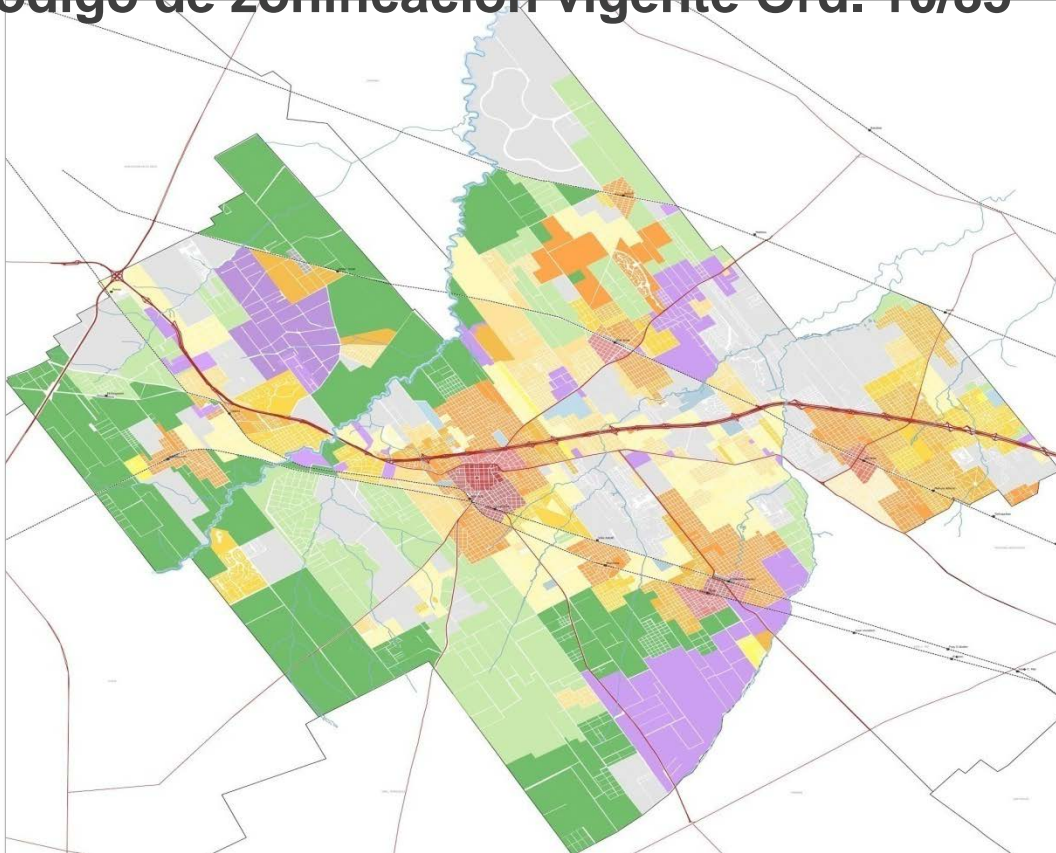
**COMPROMISO
DE GOBIERNO**



Proceso



Código de zonificación vigente Ord. 10/85



Municipalidad del Pilar										
Dirección de Planeamiento y Gestión Urbana										
Indicadores urbanísticos										
Distrito	Densidad	FOT	FOS	Frente	Fondo	Altura máxima	Altura Ord 404/16		Subdivisión	
							COEFICIENTE DE ZONIFICACION	COEFICIENTE DE ALTURAS		
UCA	800	2,5	0,8	0	Pulmón de manzana	25 mts			20mts frente / 750 sus	
UR1	500	1,8	0,6	3	4	3 plantas			15mts frente / 375 sus	
UR2	250	1,2	0,6	3	4	3 plantas			15mts frente / 375 sus	
UR3	200	0,6	0,6	3	Pulmón de manzana	2 plantas			15mts frente / 375 sus	
UR4	150	1	0,6	3	4	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	15mts frente / 375 sus	
							12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	15mts frente / 375 sus	
UR5	100	1	0,6	3	4	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	15mts frente / 375 sus	
							12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	15mts frente / 375 sus	
UR6	80	1	0,6	3	4	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	20mts frente / 600 sus	
							12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	20mts frente / 600 sus	
CR1	70	0,8	0,6	3	6	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	40mts frente / 2000 sus	
							12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	40mts frente / 2000 sus	
CR2	40	0,8	0,6	3	6	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	25mts frente / 1500 sus	
							12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	25mts frente / 1500 sus	
CR3	20	0,7	0,6	3	6	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	40mts frente / 3000 sus	
							12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	40mts frente / 3000 sus	
C	200	1,2	0,6	0	40% long l	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	12mts frente / 300 sus	
					30% long l		12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	300 sus	
RMI	150	0,8	0,6	0	40% long l	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	12mts frente / 300 sus	
					30% long l		12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	300 sus	
RME	150	0,7	0,6	4	4,15	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	15mts frente / 400 sus	
							12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	15mts frente / 400 sus	
RMA	30	0,4	0,4	6	6,15	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	25mts frente / 1500 sus	
							12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	25mts frente / 1500 sus	
CCC	80	1,2	0,6	3	4	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	20mts frente / 600 sus	
							12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	20mts frente / 600 sus	
CAI	8	0,4	0,4	10	10	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro	2 hectáreas	
							12,5 mts PB libre	14,5 PB Libre + 2xRetiro	2 hectáreas	
RURAL	6	0,3	0,3	10	10	2 plantas	10 mts	12 mts + 2xRetiro		
CPI		1	0,5		según Ordenanza 91/11-326	3 plantas			40mts frente / 2500 sus	
CI		1	0,5		0.1 por la raíz cuadrada de la superficie				40mts frente / 2000 sus	
PI		1	0,5		la raíz cuadrada de la sus	2 plantas				
CSR	16	0,4	0,4	10	5	2 plantas			40mts frente / 2500 sus	
UE1		0,4	0,8	10	10	3 plantas				

Indicadores urbanísticos										
Distrito	Densidad	FOT	FOS	Frente	Fondo	Altura máxima	Altura Ord 404/16		Subdivisión	
							Lotes de 2.000 de 9.000 m ²	Lotes de más de 9.000 m ²		
UCA	800	2,5	0,6	0	Pulmón de manzana	25 mts			20mts frente / 750 sup	
UR1	500	1,8	0,6	3	4	3 plantas			15mts frente / 75 sup	
UR2	250	1,2	0,6	3	4	3 plantas			15mts frente / 375 sup	
UR3	200	0,6	0,6	3	Pulmón de manzana	2 plantas			15mts frente / 375 sup	
UR4	150	1	0,6	3	4	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 2xRetiro	15mts frente / 375 sup	
UR5	100	1	0,6	3	4	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 2xRetiro	15mts frente / 375 sup	
UR6	80	1	0,5	3	4	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 2xRetiro	20mts frente / 800 sup	
CR1	70	0,8	0,6	3	6	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 3xRetiro	40mts frente / 2000 sup	
CR2	40	0,8	0,6	3	6	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 3xRetiro	25mts frente / 1500 sup	
CR3	20	0,7	0,5	3	6	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 3xRetiro	40mts frente / 3000 sup	
ex Gral. Sarmiento	C	200	1,2	0,6	0 10% long t	40% long t 30% long t	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 2xRetiro	12mts frente / 300 sup
	RMI	150	0,8	0,6	0 10% long t	40% long t 30% long t	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 2xRetiro	12mts frente / 300 sup
	RME	150	0,7	0,5	4	4,15	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 2xRetiro	15mts frente / 400 sup
	RMA	30	0,4	0,4	6	6,15	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 2xRetiro	25mts frente / 1500 sup
CCC	60	1,2	0,6	3	4	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 3xRetiro	20mts frente / 800 sup	
CAI	8	0,4	0,4	10	10	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 3xRetiro	2 hectáreas	
RURAL	5	0,3	0,3	10	10	2 plantas	10 mts 12,5 mts PB libre	12 mts + 14,5 PB Libre + 3xRetiro		
CPI		1	0,5	gún Ordenanza 91/11-326		3 plantas			40mts frente / 2500 sup	
CI		1	0,5	0,1 por la raíz cuadrada de la superficie					40mts frente / 2000 sup	
PI		1	0,5	la raíz cuadrada de la superficie		2 plantas				
CSR	15	0,4	0,4	10	5	2 plantas			40mts frente / 2500 sup	
UE1		0,4	0,8	10	10	3 plantas				

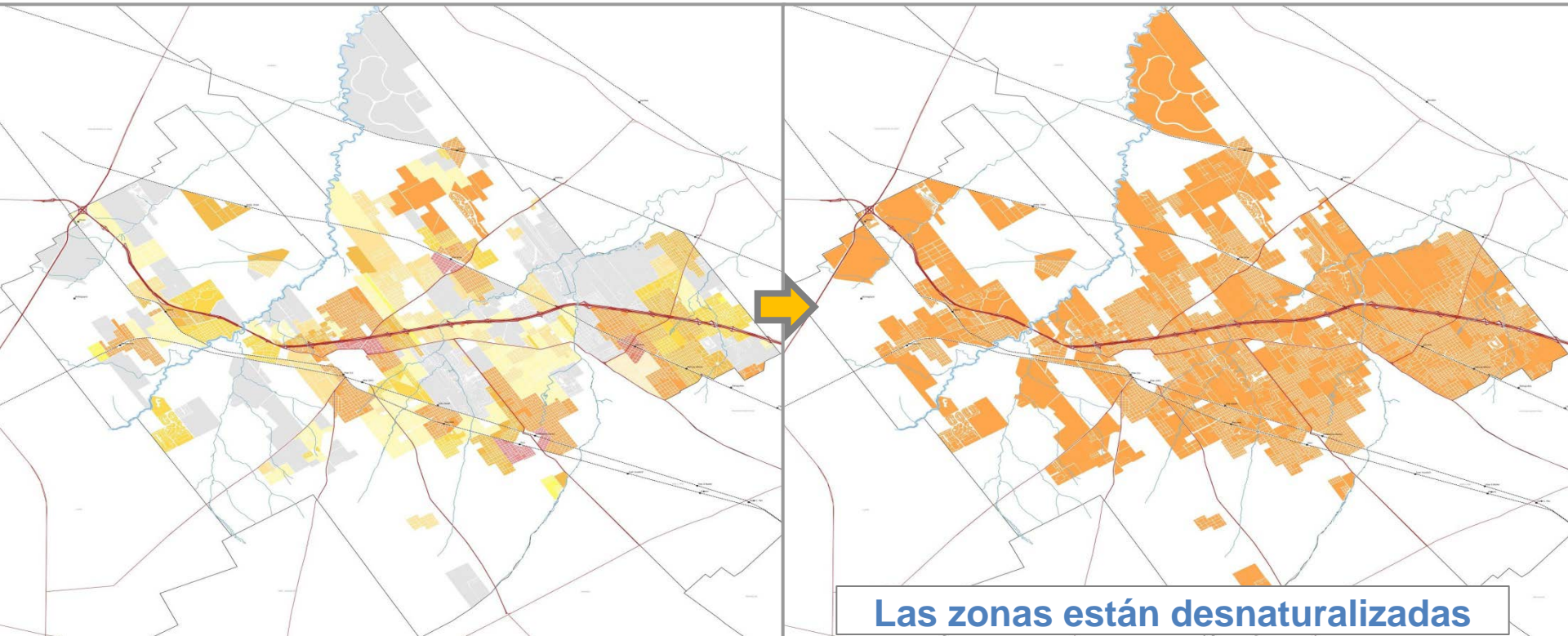
En esta franja de zonas, a pesar de pasar de 20 hab/ha a 250 la densidad posible de uso actual es la de **255 hab/ha.**

De 20 a 150 con agua y cloaca 150 hab. + 70% premios = 255 hab

En promedio da un FOT utilizable de entre 0,7 y 0,8

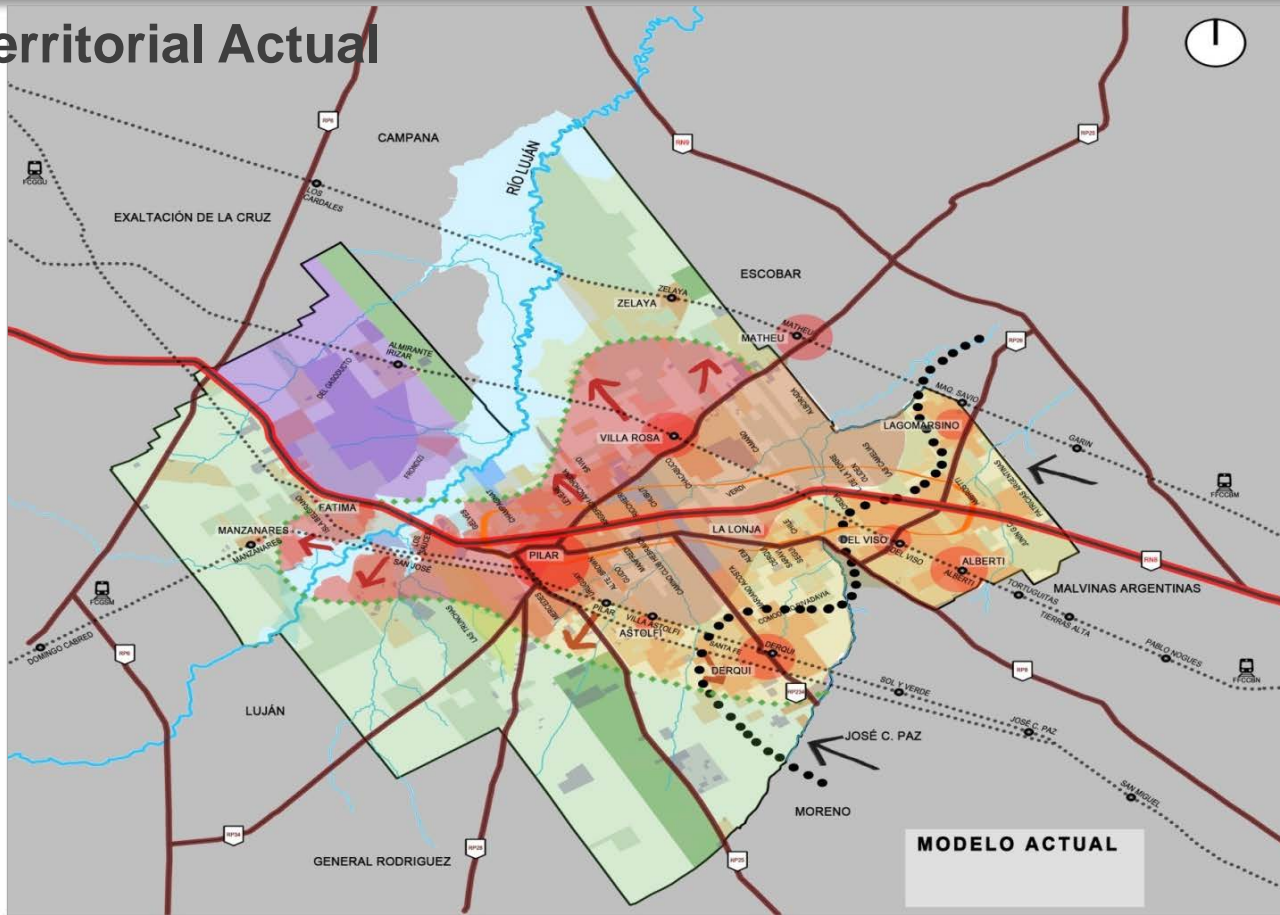
Densidad máxima permitida por código en los distritos UR2, UR3, UR4, UR5, CR1, CR2 Y CCC + ex Cap. Sarmiento

Densidad máxima con servicios y premios
255 hab para todas las zonas

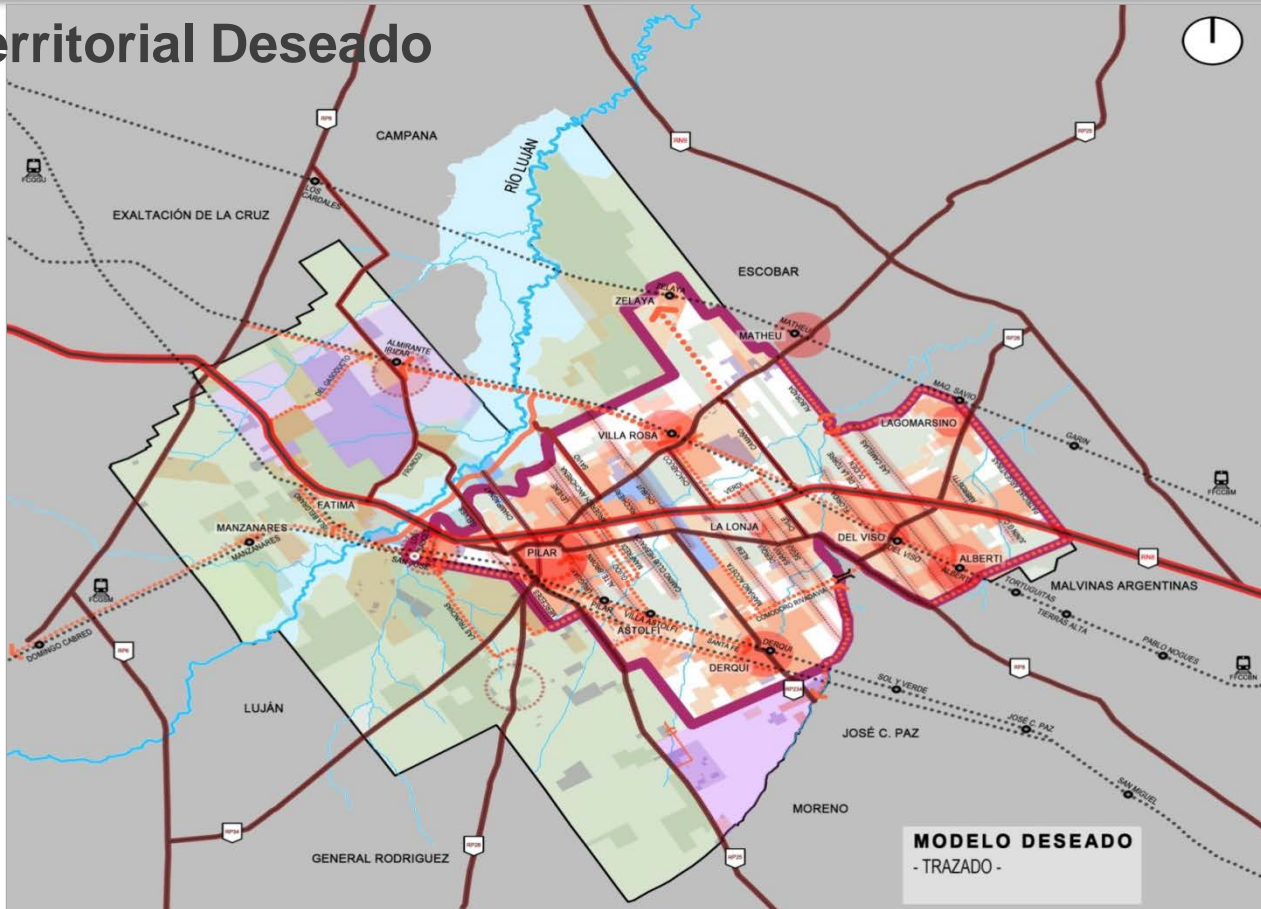


Las zonas están desnaturalizadas

Modelo Territorial Actual

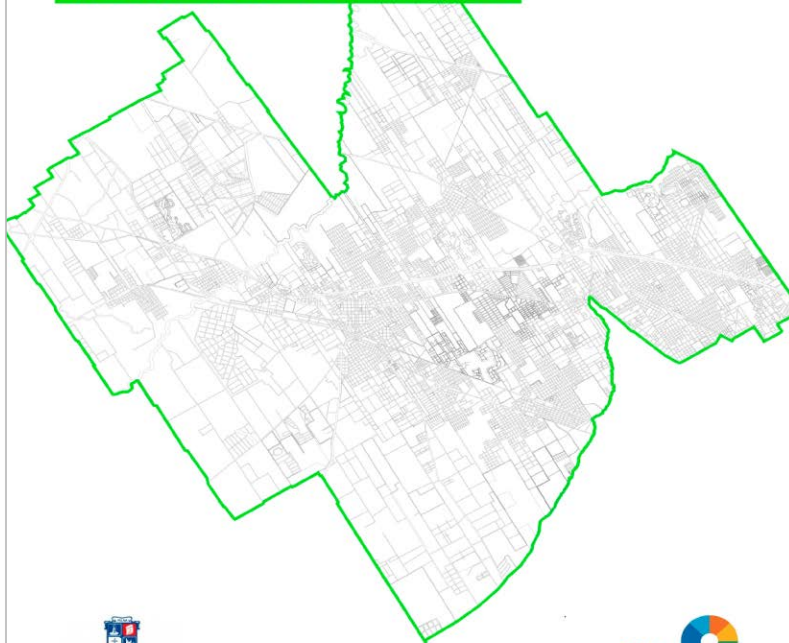


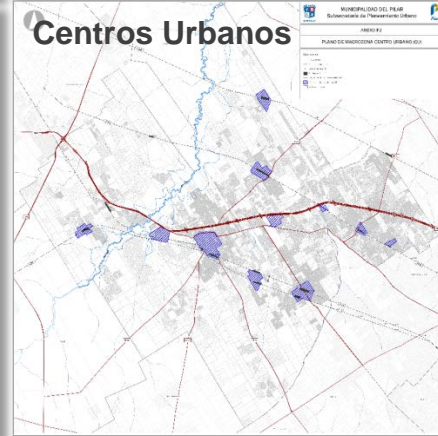
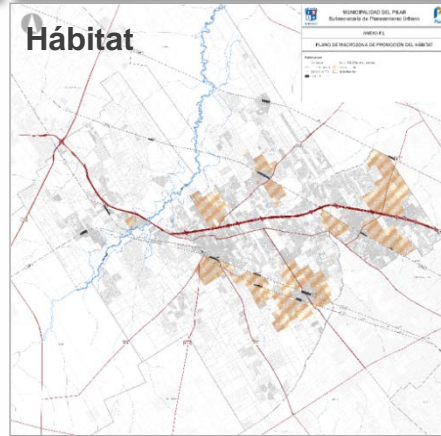
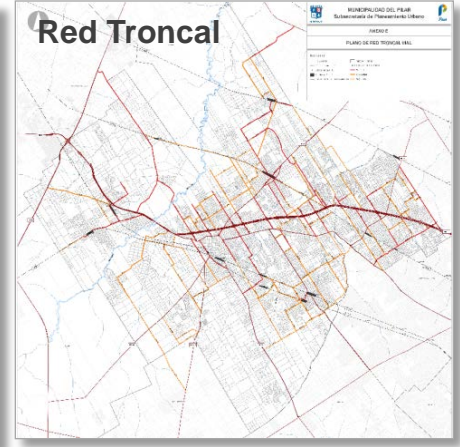
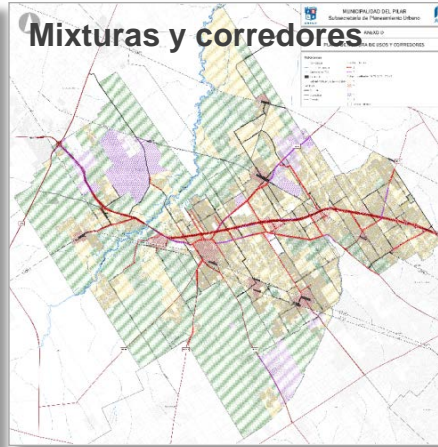
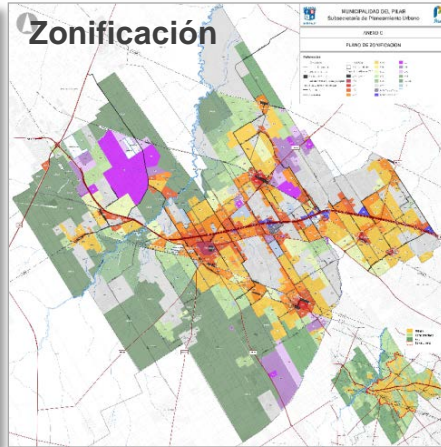
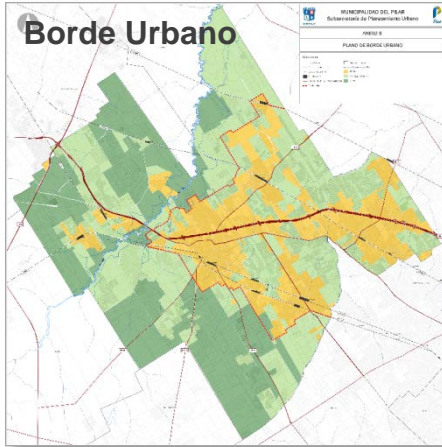
Modelo Territorial Deseado



Resultados

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE PILAR





Macrozonas de Protección Ambiental / Patrimonial

